#

REFERAT BESTYRELSESMØDE den 02.09.2025

Til organisationsbestyrelsen

for Lejerbo Struer og Lemvig

**Referat af organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Struer - Lemvig,**

**Folkets Hus, Tegltorvet 2, 7600 Struer tirsdag den 2. september 2025.**

Fra bestyrelsen deltager: formand Lars Møller Pedersen, Karen Mosbech, Karen Frølund, Anne Sakariassen samt Ditte F. Henriksen.

Fra administrationen deltager forretningsfører Bendix Jensen (ref.).

Formand Lars Møller Pedersen åbnede mødet og byder velkommen.

Dagsorden:

1. Nyt fra formanden.
2. Meddelelser fra administrationen.
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.
4. Drøftelse af vedtægtsændring (jf. bilag)
5. Udlejningssituationen.
6. Indkomne forslag.
7. Eventuelt.
8. Næste møde

Ad 1. Nyt fra formanden

Formand Lars Møller Pedersen orienterede:

Venø-byggeri som vi sagde nej til, er overtaget af privat investor – og er fuldt udlejet.

Der afholdes DAB-Lejerbo konference i Vingsted den 30-31. januar 2026. Orgaqnbisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelser inviteres.

Ad 2. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede:

SoMekonsulent Maja er startet på kontoret den 18. august 2025. Hun er godt i gang med de sociale medier. Udgifterne vil blive fordelt mellem regionens boligorganisationer. Såfremt Lejerbo Struer Lemvig ønsker være med i projekt Some for at stimulere udlejningen, vil prisen beløbe sig i 20.742 kr. årligt + lidt ekstra til opstartsudgifter (IT, annocering m.m.). Bestyrelsen godkendte ansættelsen af Maja.

Derudover bedes bestyrelsen forholde sig til SoMe udgifter i magasinet ”seniorliv”, på ca. 2000 kr. Udgift på 8000 kr. deles mellem Lejerbo Holstebro og Struer, samt Boligselskabet Holstebro).

Annoncen vil formentligt komme i magasinet ca. uge 43.

Magasinet husstandsomdeles til alle borgere på 55+.

Godkendt.

**Overtagelse af 2 afdelinger fra Boligselskabet Midt Vest**

Evt. overtalgese af Bo Midtvests boliger i Thyborøn og Harboøre 2 afdelinger med i alt 111 boliger og på Thyholm, (Jegindø Hvidbjerg) 86 boliger.

Bendix gennemgik en sammenligning af afdelingernes økonomi, og de nye afdelinger lå indenfor de ”udsvingsrammer” der i forvejen er i organisationens afdelinger. Samtidig vurderes en tilførsel af afdelinger at styrke dispositionsfonden på trods af lejetab i de potentielle afdelinger.

Bestyrelsen var meget postive, og bemyndigede formand + forretningsfører til at få en aftale på plads. Efterfølgende vil bestyrelsen blvie orienteret.

**Sommerafløser**

Sommerafløsning har fungeret fint, og udgiften har været beskeden – godt kr. 30.000 + moms.

Bestyrelsen roste indsatsen, og vurderede at det havde givet synlige resutater i de grænne arealer.

**Afd. 1259-0 - Seniorboliger Struer**

Formålet med denne sag er at afslutte og afregne projektets investeringsomkostninger.

Siden repræsentationsbestyrelsesmøde nr. 30 i 2024 har der ikke været arbejdet med projektet, da det blev oplyst at Danske Bank solgte bygningen til en privat investor.

Investeringsomkostningerne beløber sig til 509.559, 85 som fremgår med nedenstående fordeling på diverse rådgivningsydelser mm.

½

Godkendt

**Byggemulighed i Lemvig**

Bendix Jensen orienterede om møde med Lemvig Kommune.

LUKKET PUNKT

**Ny lovændring: Kameraparkering kan ikke længere bruges til kontrolafgifter**

Fra 1. juli 2025 gælder nye regler for, hvordan parkeringsselskaber må udstede kontrolafgifter på private parkeringsområder. En kontrolafgift skal fremover gives ved et fysisk dokument med oplysninger om afgiften, som enten placeres synligt på køretøjet eller overgives direkte til føreren på parkeringsområdet. Det bliver dermed ikke længere muligt at anvende kameraparkering/ANPR-systemer til at registrere overtrædelser og efterfølgende sende afgiften til køretøjets ejer.

Hvis en eller flere boligafdelinger anvender kameraparkering, er der behov for dialog med administrationen og afdelingens parkeringsselskab, så parkeringsordningen kan tilpasses de nye regler.

 **Nye regler for tv-overvågning og opholdsforbud**Fra 1. juli 2025 bliver det lettere for boligafdelinger at få politiets tilladelse til tv-overvågning, og politiet får et nyt redskab ”tryghedsskabende opholdsforbud”, som kan bruges overfor personer, der skaber utryghed i et område, også selvom der ikke er begået kriminalitet.Tidligere kunne en boligafdeling kun få tilladelse til tv-overvågning, hvis den var vigtig for at bekæmpe kriminalitet. Fremover er forudsætningen, at overvågningen kan være med til at fremme trygheden i området, f.eks. i baggårde, tunneller, parkeringsområder m.v.Samtidigt er der indført et nyt redskab, som politiet kan bruge direkte overfor personer, der skaber utryghed i et område, *”et tryghedsskabende opholdsforbud*”. Dvs. personer med utryghedsskabende adfærd kan nu midlertidigt forbydes ophold også uden, at der er begået kriminalitet. De må stadig færdes til og fra bolig eller arbejde, men ikke opholde sig unødigt i området. Forbuddet kan gives for en periode på højst 30 dage, men kan forlænges med op til 30 dage ad gangen.

Ad 3. Godkendelse af regnskab,revisionsprotokol og budget

 I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende

 regnskabsperiode (1/5 2025 - 30/4 2026) kr. 16.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed

 til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Struer og Lemvig.

 Bestyrelsen besluttede, at halvdelen tildeles formanden og det resterende fordeles

 ligeligt mellem de de øvrige bestyrelsesmedlemmer – dog med undtagelse af Anne

 Sakariassen som frasagde sig sit honorar.

 Godkendt

|  |
| --- |
| Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2024 - 30/4 2025, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2024 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2026 - 30/4 2027 |
| Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2024 - 30/4 2025, budget for afdelingerne for perioden 1/5 2025 - 30/4 2026 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.Administrationen har forud for mødet behandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for afdelingerhvor der ikke holdes afdelingsmøde f.eks. rene institutionsafdelinger, servicearealer m.v.).i afd. 306-0, 335-1 og 663-0 og 548-0 var der ingen fremmøde ved afdelingsmøderne, hvorfor organisaitonen godkender regnskaberne.I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital og dispositionsfond.Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold tilunderskud/overskud samt strategi for effektiviseringer.Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.Ved fremhævede forhold i regnskaberne:I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat.306-0 Holstebrovej633-0 StruerdalvejTil revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, i afdeling 306-0 kan vi oplyse, at driftspåvirkningen anses for at være ekstraordinær. Langtidsbudgettet er korrigeret, således at driftspåvirkningen bør kunne undgås.Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 117, istandsættelse ved fraflytning, i afdeling: 633-0 kan vi oplyse, at henlæggelsen set over en årrække skønnes at være passende.Afdelingsbudgetter:Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode .

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Afd. Nr.** | **Afd. Navn** | **Boligtype** | **Gældendeleje** | **Kommendeleje** | **Ændring per m²** | **Ændring i %** |
| 306-0 | Holstebrovej | Familiebolig | 1.054,50 | 1.074,91 | 20,41 | 1,94% |
| 335-0 | Gimsinghoved | Familiebolig | 960,16 | 991,87 | 31,71 | 3,30% |
| 335-0 | Gimsinghoved | Ungdomsbolig | 830,87 | 862,55 | 31,68 | 3,81% |
| 335-1 | Nordvestvej | Familiebolig | 990,36 | 1.017,83 | 27,47 | 2,77% |
| 335-1 | Nordvestvej | Ungdomsbolig | 919,64 | 947,14 | 27,50 | 2,99% |
| 386-0 | Ballegårdsvænget | Familiebolig | 1.012,99 | 1.043,94 | 30,95 | 3,06% |
| 386-0 | Ballegårdsvænget | Ungdomsbolig | 954,48 | 985,40 | 30,92 | 3,24% |
| 447-0 | Gudum | Familiebolig | 912,20 | 937,14 | 24,94 | 2,73% |
| 472-0 | Engen | Familiebolig | 910,07 | 928,76 | 18,69 | 2,05% |
| 548-0 | Godsbanevej | Ældrebolig | 1.120,34 | 1.131,11 | 10,77 | 0,96% |
| 633-0 | Struerdalvej | Familiebolig | 1.002,12 | 1.024,30 | 22,18 | 2,21% |
| 718-0 | Sarpsborgparken | Familiebolig | 860,49 | 880,31 | 19,82 | 2,30% |
| 808-0 | Vinkelbo | Familiebolig | 1.017,40 | 1.038,91 | 21,51 | 2,11% |

 |

I stedet for det årlige tilskud (afdrag) på de 260 t.kr. afvikles hele lånet som er 710 t.kr. yderligere, så det i alt er på 970 t.kr. det er i regnskabet præsenteret som et tilskud fra arbejdskapitalen.

Det har ikke driftspåvirkning for organisationsregnskabet, men blot præsenteret på konto 541 overfor 611 mens at kontoerne for "driftsstøtte lån" og "Anden langfristet gæld" er udlignet.

I og med det virker overvejende sandsynligt at byggesagen ikke bliver gennemført, er der ført fra dispositionsfonden som tilskud, dækning af omkostninger til Seniorbo Struer, således at hensættelser på konto 826110 ender på 509.560 kr. som ender med at være hensat indtil selve nybygafdelingen lukkes.

De 510.359,75 kr. der bogført som indtægt i organisationen, er ophævelse af dispositionsfondsforpligtelsen i afd. 386-0, da der har været fritagelse for betaling af den andel af ydelse vedrørende afviklede prioriteter.

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes, at beretningen blev godkendt, at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet,

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 306-0, 335-0, 335-1, 386-0, 447-0, 472-0, 548-0, 633-0, 718-0, 808-0

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 306- 0, 335-0, 335-1, 386-0, 447-0, 472-0, 548-0, 633-0, 718-0, 808-0

Ad 4. Drøftelse af vedtægstændring

Drøftelse af vedtægtsændring, som er fremsat til godkendelse på repræsentantskabsmødet.

Ad 5. Udlejningssituationen

Bendix Jensen orienterede om udlejningssituationen i Lejerbo Struer-Lemvig.

LUKKET PUNKT

Ad 6. Indkomne forslag

Ingen forslag modtaget.

Ad 6. Godkendelse af sponsoraftale (bilag er fremsendt)

Bestyrelsen bedes forholde sig til sponsoraftalen.

Godkendt uden ændringer

Ad 7. Eventuelt

Ad 8. Næste møde

Forslag til afholdelse af næste bestyrelsesmøde. Evt. 13. eller 14. januar.

Trine undersøger alternativ mødedato med efterfølgende julefrokost.

Mødet hæves.

Godkendes af formanden/dirigenten den 02.09.2025

Underskrives digitalt via Penneo

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Lars Møller Pedersen